

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
nieuwbouw van een woning aan de
Raadhuisstraat ong. te Brunssum**

Gemeente Brunssum

COLOFON

Opdrachtgever:	Külder Projectmanagement & Ontwikkeling
IDN-nummer:	NL.IMRO.0899.OVRaadhuisstraat28-
Versie:	VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 maart 2022
Projectnummer:	VPA 2021.70

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	9
2.4 Beleidskader	10
2.5 Milieuaspecten	19
2.6 Water	24
2.7 Archeologie	27
2.8 Flora en fauna	27
2.9 Overige milieuaspecten	28
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	29
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
2.12 Economische uitvoerbaarheid	29
Bijlage 1 Verbeelding bij omgevingsvergunning	31
Bijlage 2 Reactie vooroverleg	32
Bijlage 3 Stukken regionale afstemming	33
Bijlage 4 Advies Ecolybrum	34

Separate bijlagen:

1. Aelmans, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Raadhuisstraat ong. te Brunssum', rapportnummer E215467.009/HWO, d.d. 24.03.2021;
2. K+ Adviesgroep, 'Woning Raadhuisstraat te Brunssum - Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, rapportnummer Rm210076aaA0, d.d. 04.03.2021;
3. Aelmans, 'Geotechnisch bodemonderzoek nieuwbouw Raadhuisstraat ong. te Brunssum', rapportnummer E215468.004/RKR, d.d. 10.03.2021.



1 Inleiding

Külter Projectmanagement & Ontwikkeling heeft het plan opgevat op de locatie Raadhuisstraat ongenummerd, tussen de panden Raadhuisstraat 30 en het naastgelegen appartementencomplex aan de Olympiade, een vrijstaande woning te realiseren. Het initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld d.d. 14.04.2015). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend woningen worden opgericht in een daarvoor op de verbeelding van het plan aangegeven bouwvlak. Op de voorliggende locatie is geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is volgens de regels van het plan uitsluitend 'bestaand wonen' toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het initiatief derhalve niet toegestaan.

De gemeente Brunssum wil de realisering van de beoogde woning mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan in het voorliggende geval door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: OVRaadhuisstraat28-ON01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage) gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

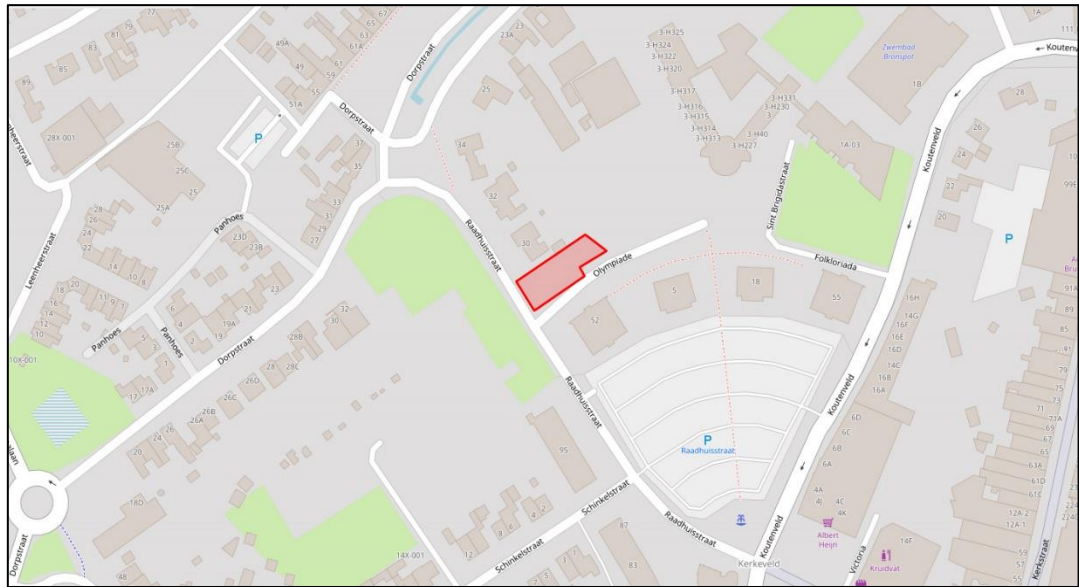
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



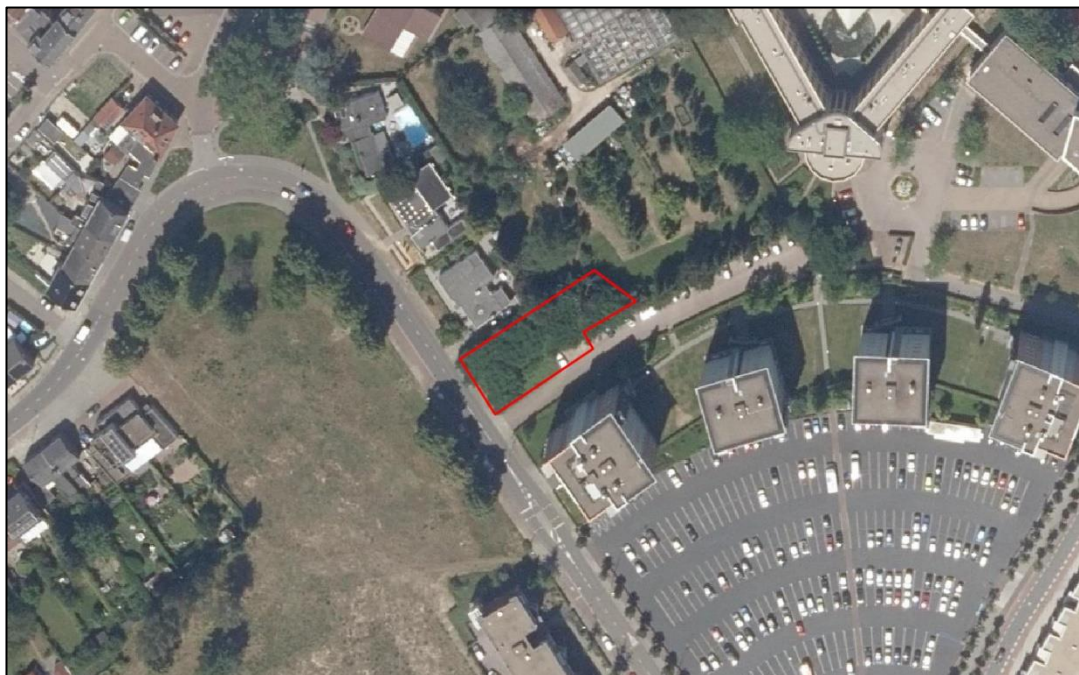
2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in de wijk Kerkeveld aan de noordwestelijke rand van het centrum van Brunssum. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de woning Raadhuisstraat 30, aan de oostzijde door de gronden behorende bij het tuincentrum Kloosterhof, aan de zuidzijde door de weg Olympiade en het daarachter gelegen appartementencomplex en aan de westzijde door de Raadhuisstraat. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 736 m² en is kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie C, nummer 6319 (ged.). Op het onderstaande overzichtskaartje en de luchtfoto is de ligging van de projectlocatie aangeduid middels een rode kleur:



Projectlocatie



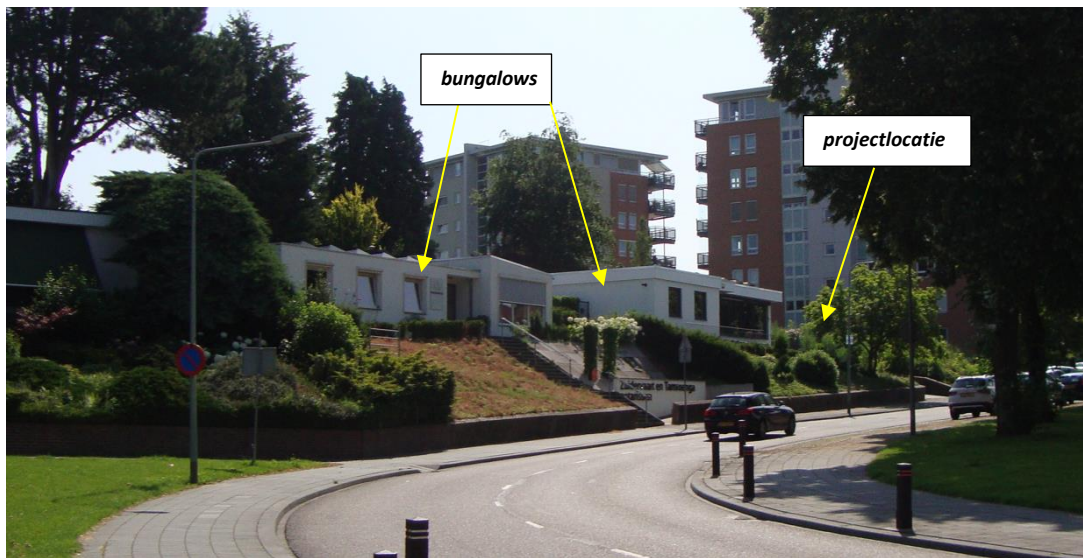
Luchtfoto projectlocatie en omgeving



Het gedeelte van de parkeerplaats die tot het projectlocatie behoort (drie parkeerplaatsen) is in eigendom van initiatiefnemer en deze drie parkeerplaatsen (geen openbare parkeerplaatsen) zullen ten behoeve van dit plan komen te vervallen.

Vanuit westelijke richting gaat de Dorpstraat ter hoogte van de Kloosterstraat via een bocht over in de Raadhuistraat, die vervolgens in zuidoostelijke richting doorloopt tot aan het Koutenveld en vervolgens naar het zuiden afbuigt in de richting van het Lindeplein. Langs het noordelijke deel van Raadhuistraat - alwaar de projectlocatie is gelegen - zijn enkele bungalows in één bouwlaag gesitueerd. Ter hoogte van de ingang van de weg Olympiade gaat deze structuur van vrijstaande woningen over in het appartementencomplex langs de Olympiade. Het betreft een wooncomplex in acht bouwlagen, dat het eerste complex vormt van vier woongebouwen langs de wegen Olympiade en de Folkloriada. Op de overgang tussen de villa's en het appartementencomplex is nog een onbebouwd perceel gelegen. Een gedeelte van dat perceel is de projectlocatie.

Dit gedeelte van de Raadhuistraat is beduidend lager gelegen dan de aanpalende woningen. De woningen liggen op een soort talud, waarbij de schuine zijde de voortuinzone is. Op onderstaande foto is dit duidelijk te zien:



Bungalows aan de Raadhuistraat



Voortuinzone bungalows op talud langs de weg



Door de groene voortuinzones en de bomen aan de andere zijde van de weg heeft dit gedeelte van de Raadhuisstraat een groene uitstraling. Dit beeld verandert enigszins voorbij de appartementencomplexen langs de Olympiade. Hier is aan de oostzijde van de Raadhuisstraat een groot parkeerterrein gelegen dat wel omzoomd wordt door bomen maar één grote verharde oppervlakte vormt. Op de onderstaande foto is de projectlocatie weergegeven met aan de linkerkzijde de inrit van de aanpalende bungalow en aan de rechterzijde de appartementencomplexen langs de Olympiade:

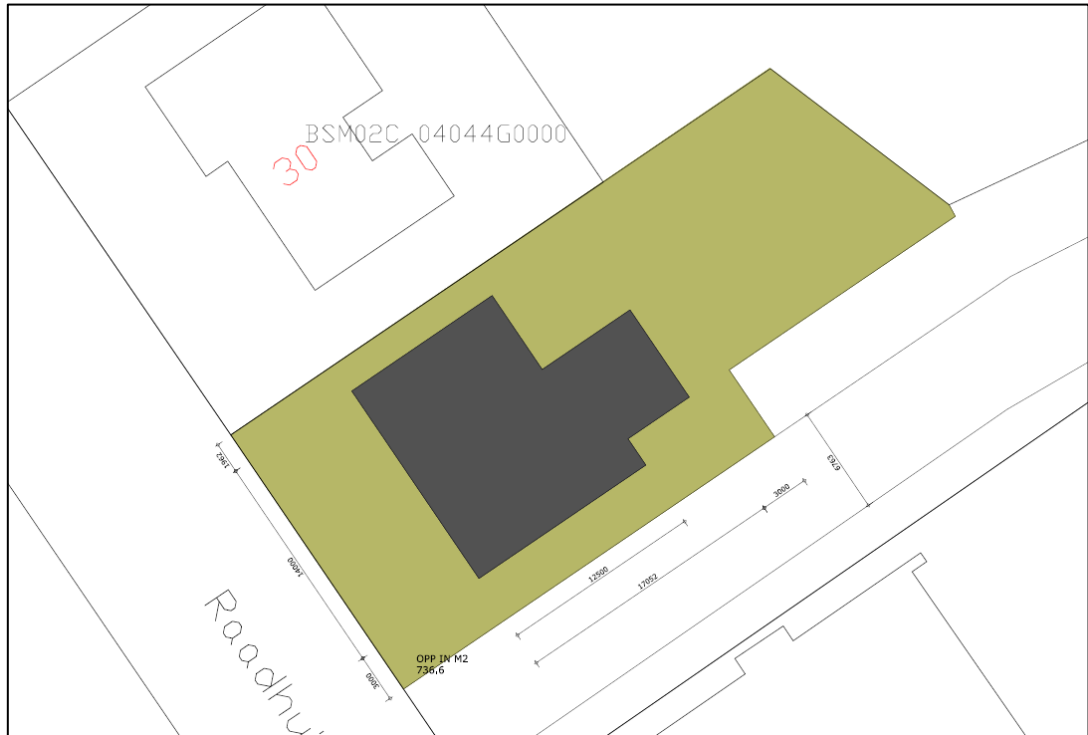


Projectlocatie vanaf de Raadhuisstraat



2.2 Het plan

Door Wijnen Architecten is een bouwplan ontwikkeld voor de projectlocatie. Aansluitend op de bestaande bungalows aan de noordzijde van de projectlocatie zal ook hier een talud met voortuinzone worden gerealiseerd, waardoor de voortuinenzone wordt doorgetrokken tot aan de Olympiade. Aan de zijkanten wordt eveneens geopteerd voor een groene invulling. Op onderstaande afbeelding is de situatietekening weergegeven (met daaronder een vergroting):

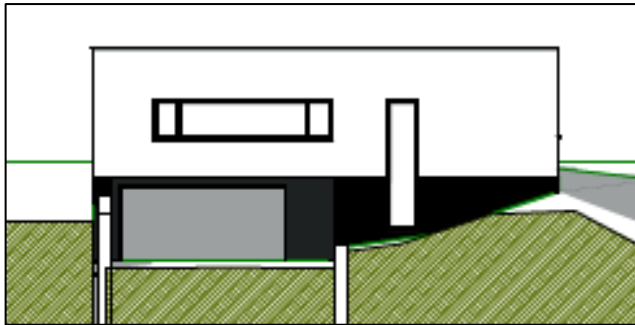


Situatietekening (bron: Wijnen Architecten)



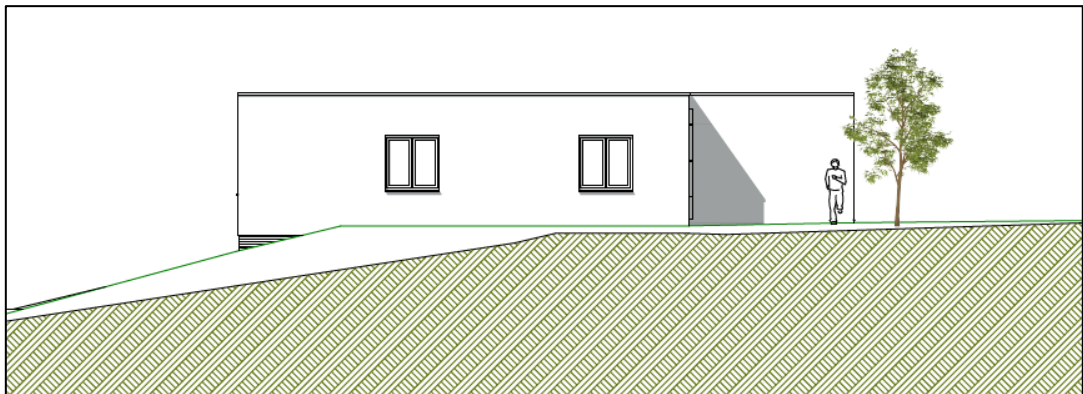
De afstand tot de zijdelingse perceelgrens langs de Olympiade en de perceelgrens aan de achterzijde bedraagt 3 meter.

De bouwmassa zal worden opgebouwd in twee bouwlagen, waarvan de onderste bouwlaag grotendeels verdiept wordt gebouwd. Op onderstaande afbeelding is de voorgevel weergegeven. Hierop is de verdiept gelegen garage te zien:



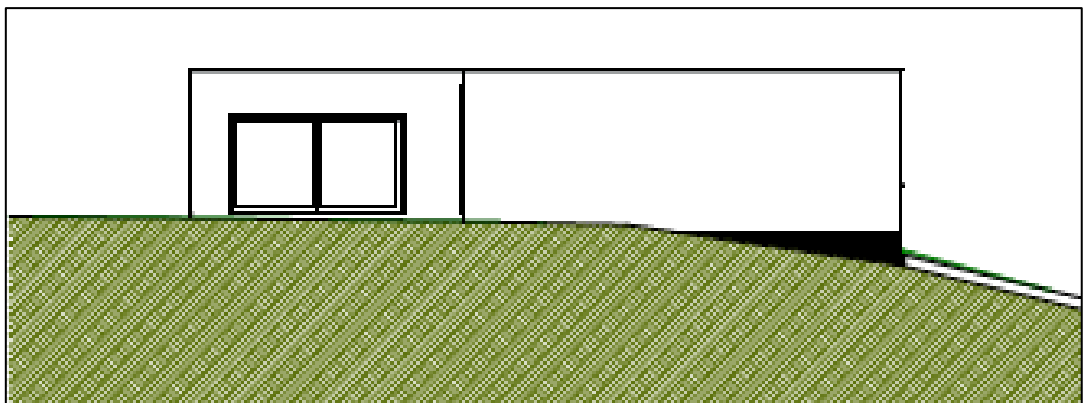
Voorgevel (Raadhuisstraat)

Aan de rechterzijde (de zijde van de weg Olympiade) is alleen de bovengrondse bouwlaag zichtbaar. Er worden twee gevelopeningen gemaakt in het meest vooruit gelegen deel van de bebouwing. Aan de achterzijde is geen gevelopening voorzien. Hierdoor is er ook geen privacybelemmering voor de bewoners op de begane grond van het naastgelegen appartementengebouw.



Rechter zijgevel (zijde van weg Olympiade)

Aan de linkerzijgevel is alleen aan het achterste deel een gevelopening gemaakt. Het overige deel van deze gevel wordt blind uitgevoerd:



Linker zijgevel (zijde van woning Raadhuisstraat 30)



De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd, hetgeen wil zeggen dat de belangrijkste woonfuncties (woon- en slaapkamers, badkamers en keuken) op één woonlaag gelegen zijn. In de kelder is ruimte voor de garage en de berging. De woning wordt duurzaam uitgevoerd. Er wordt gasloos gebouwd en op het dak zijn oost-west georiënteerde zonnepanelen geprojecteerd.

2.2.2 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de 'Parkeernormen Centrum Brunssum' (minimumnormen), zoals vastgelegd in bijlage 1 bij de regels van het 'Veegplan Centrum'. Voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,3 per woning. Omdat een inrit wordt aangelegd ter ontsluiting van de garage ontstaat ook de mogelijkheid een extra auto op de inrit te parkeren. Er kunnen minimaal twee auto's op de inrit worden geparkeerd. Daarmee wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld door de raad van de gemeente Brunssum op 14.04.2015). In dit bestemmingsplan is het perceel van de projectlocatie bestemd tot 'Gemengd'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veegplan Centrum'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming en dubbelbestemming beschreven.

Bestemming 'Gemengd'

De gronden binnen deze bestemming zijn, voor zover gelegen binnen de projectlocatie, bestemd voor:

- consument verzorgende ambachtelijke activiteiten op de begane grond;
- bestaand wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis gebonden beroepen;



- dienstverlening op de begane grond;
- kantoor op de begane grond en op de verdieping;
- maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, met bijbehorende ondergeschikte horeca.

Op basis van deze bestemmingsomschrijving is wonen, anders dan bestaand wonen, niet toegestaan. Het realiseren van een nieuwe woning is derhalve niet mogelijk op basis van de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast is in de bouwregels van deze bestemming is onder meer aangegeven dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Omdat op de voorliggende projectlocatie geen bouwvlak is opgenomen is nieuwbouw niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie- 4' en 'Waarde - Archeologie-5'

Daarnaast is een deel van de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' en het andere deel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte groter dan 2.500 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie - 4') respectievelijk 10.000 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie - 5'). Hoe met dit aspect is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende bouwplan niet kan worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' omdat binnen de bestemming 'Gemengd' uitsluitend bestaand wonen is toegestaan en omdat de bouwregels het niet toelaten. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum is bereid deze strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (projectafwijakingsbesluit).

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees- en Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt uitsluitend de relevante wet- en regelgeving beschreven die voor dit plan van toepassing is en relevantie heeft. De NOVI (Nationale Omgevingsvisie) wordt bijvoorbeeld niet besproken omdat deze geen uitgangspunten kent voor een dergelijk klein initiatief als het voorliggende plan.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

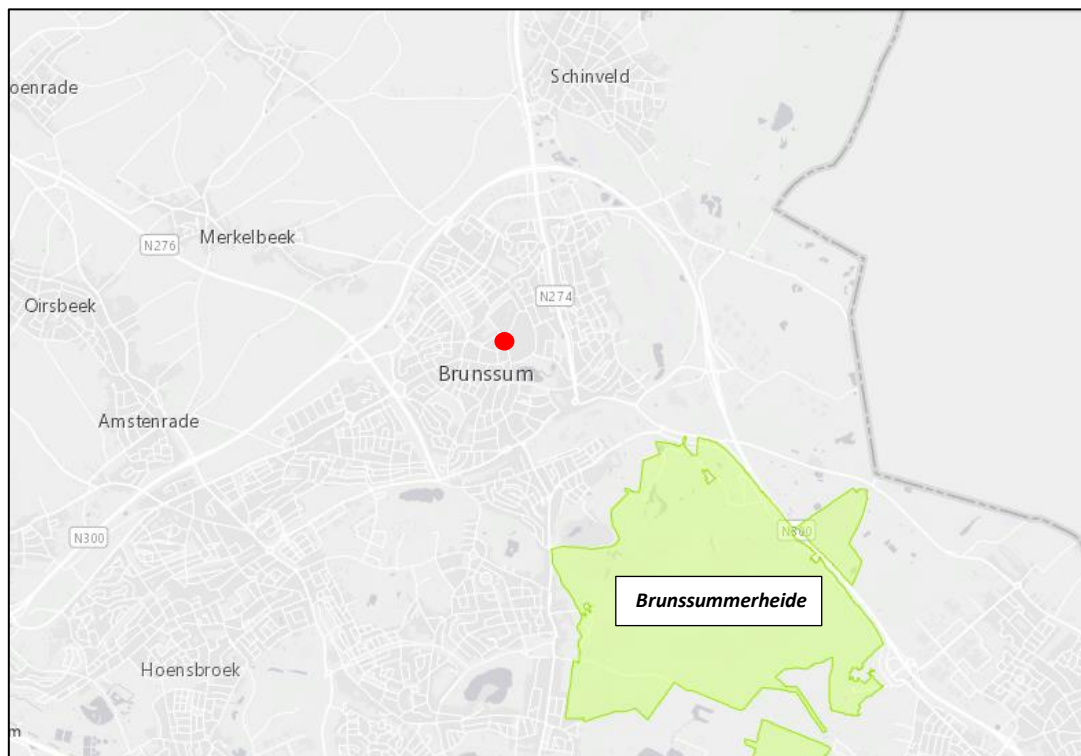


Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Op enige afstand van het plangebied zijn Natura2000-gebieden gelegen. Ten zuidoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,3 km ligt het Natura2000-gebied 'Brunsummerheide'. Op het navolgende kaartje is het plangebied door middel van een rode stip aangeduid. Het genoemde Natura 2000-gebied is met een groene kleur weergegeven:



Natura2000-gebieden omgeving projectlocatie (bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Projectlocatie

Gelet op de relatief grote afstand tussen het plangebied en de genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat het voorliggende plan slechts uit één woning bestaat en wordt gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke omgeving van Brunssum, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde Natura2000-gebieden geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Deze wetten vormen de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle bodemschatten (archeologische resten) zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven en dat en cultuurhistorische waarden behouden blijven voor de toekomst. Op de voorliggende projectlocatie is uitsluitend sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.



Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtelijke besluitvorming geldt een motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om, ingeval een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

*Onderhavig plan**Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Jurisprudentie

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van een toevoeging van één woning, niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is derhalve niet van toepassing voor dit plan.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is



sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, waarbij sprake is van de bouw van één woning, kan in analogie met voornoemde uitspraak niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

2.4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid. Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van één levensloopbestendige woning. Uit de beleidsuitgangspunten zoals die geformuleerd zijn volgt dat de gronden die gelegen zijn binnen de



zone 'Overig bebouwd gebied' onder andere bestemd zijn voor het creëren van een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het onderhavige plan voorziet hierin omdat er een woningtype wordt gerealiseerd waaraan grote behoefte is. Omdat deze locatie is gelegen in een woongebied en de bestaande stedenbouwkundige structuur van bungalows aan de Raadhuisstraat hiermee een afronding krijgt, past het plan binnen de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Thans vigeert de Omgevingsverordening Limburg 2014. De beoogde vaststelling van de nieuwe Omgevingsverordening 2021 vindt in december 2021 plaats. De uitgangspunten hiervan zullen inhoudelijk niet veel afwijken van de vigerende Omgevingsverordening. In de (thans geldende) Omgevingsverordening is in artikel 2.4. lid 2 bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Dit beleidsdocument en de daaraan verbonden documenten komen in het navolgende aan de orde.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling



ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

Door de invulling van deze vrijstaande bungalow op dit restkavel nabij het centrum is er duidelijk sprake van 'inbreiding'. Een braakliggend kavel met verwilderd groen nodigt uit tot vuilstort. Door de realisering van deze bungalow wordt de leef- en woonkwaliteit in de straat verbeterd. De woningkarakteristiek sluit aan bij de aanwezige bungalows aan deze zijde van de Raadhuisstraat, waardoor de straatwand op een stedenbouwkundig kwalitatieve manier wordt afgerond. Mogelijke overlast door vuilstort wordt voorkomen. Door de levensloopbestendige woningindeling komt deze woning tegemoet aan de geconstateerde woningbehoefte. De ligging nabij het centrum van Brunssum draagt hieraan bij.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Onderhavig plan

De te realiseren woning betreft een woningtype waar veel vraag naar is met een vloeroppervlak van meer dan 120 m² in het middeldure/dure segment gelegen nabij het centrum. Dit sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte gebaseerd op het Stec-rapport "Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2019-2022". De toevoeging van één grondgebonden woning in het centrum heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de kwantitatieve woningmarkt.

Ten aanzien van de behoefte aan de woningen die worden gebouwd wordt verwezen naar de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen omdat het plan valt onder de (uit jurisprudentie ontstane) ondergrens van 11 woningen. Echter, de behoefte aan de boogde levensloopbestendige woning dient in het kader van een goede en duurzame ruimtelijke ordening wel te worden onderbouwd. Onderstaand is hierover een uiteenzetting opgenomen.

Woonmonitor 2020 (provincie Limburg)

De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De laatste vastgestelde Woonmonitor is over het jaar 2020. In 2020 is de bevolking van Limburg per saldo gegroeid met circa 1.000 personen; in Zuid-Limburg is de bevolking iets afgenomen. Er is reeds enkele jaren sprake van een stabilisering van het aantal inwoners, omdat de afname van de natuurlijke bevolkingsaanwas wordt gecompenseerd door een



positief buitenlands migratiesaldo. Tot 2031 groeit het aantal Limburgse huishoudens (met ruim 12.000), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het huidige aantal rond 2045. Voor Zuid-Limburg wordt de 'huishoudenspiek' bij verschillende prognoses verwacht tussen 2024 en 2030.

Op basis van de huishoudensprognoses waarvan de Woonmonitor uitgaat wordt uitgegaan van een extra woningbehoefte van 10.000-12.000 woningen in 7-11 jaar tijd, waarna een daling van de woningbehoefte verwacht wordt. Aanvullend hierop zijn 3.000 extra reguliere woningen nodig voor de (long-stay) internationale werknemers. Getalsmatig liggen voor het opvangen van de kwantitatieve woningbehoefte meer dan genoeg plannen klaar. Met name in kwalitatief opzicht passen lang niet alle plannen binnen de daadwerkelijke actuele behoefte. De behoefte aan woonruimte is gedifferentieerd. In algemene zin komt het beeld naar voren dat er tekorten zijn voor de doelgroepen een- en tweepersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden, senioren, woonurgente en arbeidsmigranten in (hoofdzakelijk) het goedkope en middeldure segment.

Met dit bouwplan wordt de doelgroep senioren bediend. Daarmee sluit het plan goed aan op de conclusies uit de meest recente Woonmonitor.

Behoeft vanuit regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Eén van grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen. Vanuit de SVWZL betekent dit concreet dat de volgende woon-zorgalternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten;
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag;
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie, en;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

In het voorliggende plan wordt met name ingespeeld op de behoefte aan woningen voor ouderen waarbij zorg op termijn mogelijk is (met name de genoemde categorieën 1 en 2). Dit betreft dus geen 'echte' zorgwoningen die noodzakelijk zijn voor de huisvesting van geïndiceerde mensen in de zwaardere zorgcategorieën, maar woningen waar mensen met een toekomstige of actuele lichte zorgvraag goed en veilig zelfstandig kunnen wonen.



Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

De gemeente Brunssum heeft dit bouwplan eerder (in 2020) ingebracht in de bestuurscommissie 'Wonen en Herstructurering Parkstad Limburg' en het plan is daarin geaccordeerd. De bijbehorende stukken zijn in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Omdat dit akkoord nog is gegeven onder de oude beleidsregel op grond waarvan financiële compensatie was vereist, is het plan, na de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregel, opnieuw voorgelegd aan de bestuurscommissie. Deze heeft het plan opnieuw geaccordeerd omdat het plan aan alle criteria van de nieuwe beleidsregel voldoet. Er hoeft daarom geen financiële compensatie plaats te vinden.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg (2009)

De regio Parkstad Limburg heeft in 2009 een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad'. De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere door een groter contrast van stad en land;
- een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-Centrum: een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Binnenring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.



Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij het uitgangspunt dat (binnen)stedelijke herstructurering de voorkeur heeft ten opzichte van uitbreiding. Er vindt geen uitbreiding plaats buiten de bestaande stedelijke structuur. Met dit bouwplan vindt inbreiding plaats waarbij de resterende ruimte in een lint van bungalows wordt ingevuld en waarmee deze structuur wordt afgerond. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Inter gemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg.

Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Brunssum

De 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021, onderdeel gemeente Brunssum' (vastgesteld d.d. 28.06.2017) is het kader voor het woonbeleid op het regionale niveau voor de Stadsregio Parkstad Limburg en op het lokale niveau voor de gemeente Brunssum. Volgens de vastgestelde kwantitatieve transformatieopgave (2014-2020/2030) zal er in 2030 in Brunssum een overschot zijn van 590 woningen. Naast een afnemende kwantitatieve behoefte is er ook sprake van een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren neemt toe, terwijl het aantal jongeren afneemt.

In sommige delen van Brunssum wordt de woningvoorraad als 'krap' beoordeeld. Anderzijds zal het aantal kleine huishoudens als gevolg van de vergrijzing en gezinsverdunding de komende jaren toenemen. De particuliere woningvoorraad staat het meest onder druk. Vanuit de stadsdeelvisies ligt er nu een aanpak om enerzijds meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen (zowel wat betreft typologie als huur/koop-verhouding) als het verbeteren van de openbare ruimte. Brunssum zet daarbij in op het versterken van de bestaande woonmilieus. Dit betekent verdichten in het centrum en vergroenen van de omgeving buiten het centrum. De projectlocatie behoort volgens de Structuurvisie (zie subparagraaf 2.4.3) tot het centrumgebied.

De toekomstige woningvraag splitst zich op in de volgende behoeften:

- levensloopgeschikte woningen: de vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt toe, met name in het huursegment. De vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment neemt af.
- comfortabele woonruimte: door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar 'comfortabele' woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij het meest gewild in Zuid-Limburg; ook in de vorm van levensloopgeschikte woningen.
- goedkope huurwoningen: de behoefte in het sociale segment ligt vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen.
- levensloopgeschikte woningen in de koopsector, met name in de goedkopere en betaalbare segmenten.

Inwoners die afhankelijk worden of zijn van zorg kunnen lang in hun woning blijven wonen. De gemeente wil het langer zelfstandig wonen ondersteunen door meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen.

De voor dit plan relevante opgave is het toevoegen van levensloopbestendige, comfortabele woningen. Met dit plan wordt voorzien in de mogelijkheid tot het toevoegen van een levensloopgeschikte koopwoning die kwalitatief aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van woningzoekenden.



2.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Brunssum 2025

De Structuurvisie Brunssum 2025 (vastgesteld in november 2009) is opgebouwd uit vijf thema's: wonen, werken, voorzieningen, recreatie/natuur/milieu en verkeer. Hiervan is het thema 'wonen' van belang voor de ontwikkelingen in het plangebied. De beleidsambities zijn met name gericht op het behouden en versterken van de gemeente als onderscheidende, kwalitatief goede woongemeente. Brunssum moet ook in 2025, mede in het licht van de veranderende demografische omstandigheden, niet alleen een aantrekkelijke woongemeente zijn, maar ook een gemeente waar goed geleefd kan worden.

In de Structuurvisie is een gebiedsindeling gebruikt waarbij de projectlocatie is gelegen in Brunssum Centrum. Qua leeftijdsopbouw wonen hier veel ouderen en zijn gezinnen met kinderen in dit gebied relatief ondervertegenwoordigd. Er zijn relatief gezien veel woningen in de hogere koopklasse aanwezig, terwijl ook de hogere huurklasse goed vertegenwoordigd is.

De beleidsuitgangspunten voor Brunssum Centrum zijn:

- accent op de huisvesting van senioren met bijbehorende zorgvoorzieningen (zorgappartementen), maar ook goedkope huur cq. koopwoningen voor starters/jongeren om levendigheid in centrumvoorzieningen te behouden;
- minder accent op gezinnen met kinderen;
- mix in prijsklassen nastreven: voor aantrekken van starters/jongeren vooral goedkope koopwoningen toevoegen en gemiddelde/goedkope huurwoningen.
- op basis van Masterplan Centrum zal per locatie gezien worden of verdunning mogelijk is, dan wel realisering naar langere termijn uitgesteld kan worden, gezien de krimpopgave.

De doelstelling ten aanzien van Brunssum Centrum is het centrumgebied van Brunssum te versterken en te vernieuwen en zodanig in te richten (op het gebied van wonen, winkels, onderwijs, zorg en welzijn) dat er straks niet alleen een mooi centrum ligt, maar ook een centrum afgestemd op verschillende doelgroepen (woningen en voorzieningen voor ouderen, jongeren en starters) en met aantrekkelijke en goed toegankelijke winkel- en wandelgebieden. Dit centrumgebied heeft zich de afgelopen jaren positieve zijn ontwikkeld.

Het voorliggende bouwplan voorziet in een levensloopbestendige woning aan de rand van het centrum op loopafstand van voorzieningen en is daarmee zeer geschikt voor de doelgroep ouderen.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, archeologie en flora en fauna aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



Onderhavig plan

Ten behoeve van dit bouwplan is door Aelmans het 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Raadhuisstraat ong. te Brunssum' (separate bijlage 1) uitgevoerd. Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

Bovengrond

In de bovengrond overschrijdt de concentratie molybdeen de achtergrondwaarde, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarde. Er is sprake van een lichte overschrijding die geen directe belemmering oplevert voor het beoogde bouwplan. Daarnaast overschrijdt de concentratie molybdeen niet de maximale waarde voor de klasse wonen. Op basis van vorenstaande kan de bovengrond ondanks voornoemde overschrijding alsnog als klasse AW 2000 grond gekwalificeerd worden.

Ondergrond

In de ondergrond overschrijdt de concentratie molybdeen eveneens de achtergrondwaarde, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarde. Voornoemde lichte overschrijding levert geen directe belemmering op voor het beoogde bouwplan. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond deels als klasse AW 2000 grond (leem) en deels als klasse wonen (zand) grond bestempeld worden.

PFAS

Er zijn diverse licht verhoogde concentraties PFAS aangetroffen. Deze concentraties zijn van dien aard dat deze de rapportagegrenzen overschrijden, doch niet de achtergrondwaarden. De voornoemde verhogingen geen invloed op de uiteindelijke kwalificatie van de bovengrond.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek, het historisch vooronderzoek en analytisch onderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de marginaal verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

2.5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het beperkingengebied en beperkingen ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen vanwege geluidhinder door luchtverkeer wordt opgelegd onder de Wet luchtvaart. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder



artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Ten aanzien van de geluidbelasting is alleen wegverkeerslawaai relevant. Het betreft de geluidhinder van de gezoneerde weg Raadhuisstraat (50 km/uur-weg). De geluidbelasting op de gevel van de woning is door de gemeente Brunssum (bevoegd gezag) bepaald. De geluidbelasting (niet gecorrigeerd) Lden bedraagt 58 dB. Derhalve is alleen een akoestisch onderzoek nodig naar de geluidwerende voorzieningen. Door K+ Adviesgroep is het onderzoek 'Woning Raadhuisstraat te Brunssum - Akoestisch onderzoek geluidwering gevels' (separate bijlage 2) uitgevoerd. Dit onderzoek is relevant om te bepalen welke akoestische maatregelen nodig zijn om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie te laten voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Dit onderzoek leidt tot de conclusie dat dit mogelijk is en de hiervoor te nemen maatregelen zijn in de rapportage uitgewerkt. Er zal een procedure hogere grenswaarde moeten worden gevolgd om de geluidbelasting (hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB) formeel als acceptabele geluidbelasting vast te leggen.

2.5.3 Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende gevoelige functies te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen/woonvormen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen/woonvormen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt in 'rustige woonstraat' of 'gemengd gebied'. Omdat de voorliggende projectlocatie en het hele gebied daarachter is bestemd tot 'Gemengd' en daarbinnen ook een mix van woon- en andere functies (zoals dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijke voorzieningen) is toegestaan, alsmede de ligging aan een belangrijke ontsluitingsweg naar het centrum, kan voor deze locatie de classificatie 'gemengd gebied' worden aangehouden. Dit betekent dat richtafstanden een trap terug kunnen worden beschouwd.

In de directe omgeving van dit pand zijn twee functies gelegen die in het kader van de milieuzonering dienen te worden beschouwd. Het betreft het notariskantoor aan de Raadhuisstraat 32 (op 25 meter afstand van de perceelgrens) en het tuincentrum 'Kloosterhof' aan de Kloosterstraat 21 (met de meest nabijgelegen bebouwing op circa 25 meter afstand van de perceelgrens). Vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor tuincentra een afstand van 30 meter wegens het aspect geluid en voor kantoren een afstand van 10 meter, eveneens wegens het aspect geluid. Een notariskantoor is echter ook een vorm van 'beroep aan huis' waardoor het gebruikelijk is dat een dergelijke functie past in de woonomgeving. Vanwege de ligging in een gemengd gebied mogen de richtafstanden een stap terug worden beschouwd. Dit betekent dat voor het tuincentrum een richtafstand van 10 meter geldt en voor het kantoor een richtafstand van 0 meter. Gelet op de genoemde afstanden van respectievelijk 25 meter en 25 meter tot de beoogde woning kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden kan worden voldaan.



Geconcludeerd kan worden dat voornoemde functies door de beoogde woning en omgekeerd niet worden belemmerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.5.4 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basisnet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Bevb en de Revb worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Onderhavig plan

In het navolgende worden de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd beschreven.

Risicovolle bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gesitueerd die relevant zijn voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Transport van gevaarlijke stoffen

Over de weg



Rijkswegen

De dichtstbijzijnde Rijksweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A76. Deze transportroute is gelegen ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 5.3 kilometer. De PR 10^{-6} -contour van de A76 ligt hier op 7 meter van de as van de weg. De projectlocatie is niet gelegen binnen deze contour. De weg kent tevens een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De projectlocatie is ook buiten deze zone gelegen.

Over dit wegvak (L94) vinden transporten plaats, waarbij de stof GF3 het grootste invloedsgebied kent van 4.196 meter. De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van deze weg. Er is geen risico ten aanzien van externe veiligheid als gevolg van deze wegen. De aanwezigheid van deze weg vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Provinciale wegen

De provinciale weg N276 is op 1,1 kilometer van de projectlocatie gelegen. De provinciale en N274 is op 1,4 kilometer gelegen en de N300 (Buitenring Parkstad) op 850 meter. De plaatsgebonden risicocontour is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, ofwel er is geen sprake van een relevant groepsrisico. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Over het water

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een transportroute over het water.

Over het spoor

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van ruim 5 kilometer, ligt het spoortraject Sittard-Heerlen. Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze spoorlijn geldt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de spoorlijn zelf is gelegen. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van 153 meter aan weerszijden van de spoorlijn. De projectlocatie is buiten deze zone gelegen.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen met een externe veiligheidsrisico in de omgeving van de projectlocatie gelegen. De meest nabij gelegen buisleiding is de hogedruk aardgastransportleiding Z-503-05 met een werkdruk van 40 bar op circa 950 meter van de projectlocatie. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 170 meter. Hiermee is de projectlocatie buiten het invloedsgebied gelegen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat de aanwezigheid van de buisleiding geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bouwplan.

2.5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de



mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 20,6 µg/m³ ('Goed', bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, juli 2021). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 18,3 µg/m³ ('Goed'). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisering van het onderhavige bouwplan wordt één woning gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

2.6 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.



De gemeente Brunssum valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Centraal hierin staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen.

Beleid waterschap: Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. In of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen watergangen gelegen die invloed hebben op de projectlocatie.

Keur

In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

Waterneutraal bouwen

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Brunssum het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Rekening houden met de in het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.



Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Onderhavig plan

Door Aelmans is een 'Geotechnisch bodemonderzoek nieuwbouw Raadhuisstraat ong. te Brunssum' uitgevoerd (separate bijlage 3), waarin onder meer ook de infiltratiecapaciteit van de gronden op de projectlocatie is bepaald. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat de doorlatendheid van de bodem hier goed is (1,01 - 1,58 m/dag).

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van neerslagwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,3 m/d;
- het grondwater dieper dan 0,5 à 0,7 meter minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden neerslagwater niet is verontreinigd.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. de aangegeven mogelijkheden voor infiltratie zijn:

1. Oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met een geroerde toplaag. Deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal. Oppervlakkige infiltratie is sterk onderhoudsgevoelig en over het algemeen geen economisch aantrekkelijke optie. Uitzondering hierop betreft een zogenaamde waterbergende weg (Aquaflow).
2. Infiltratie in de ondiepe ondergrond. Hierbij valt te denken aan infiltratie via een greppel (wadi) infiltratiekoffers, putten en of infiltratieriool. Dit behoort tot de mogelijkheden, de doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is ter hoogte van de boringen (sec) goed.
3. Infiltratie naar de diepere ondergrond. Dit kan middels grindpalen etc. naar diepere zand - / grindlagen. Dit behoort tot de mogelijkheden en zelfs infiltratie beneden de waterspiegel is opportuun. Uit ervaring is bekend dat de waterdoorlatendheid significant toeneemt met de diepte.

Uitgangspunten gemeente Brunssum

De gemeente Brunssum hanteert de volgende uitgangspunten:

- a. het hemelwater van nieuwe bouwplannen met een oppervlakte van minder dan 2.000 m² dient te worden opgevangen en hergebruikt dan wel in de bodem te worden geïnfilteerd. De infiltratievoorziening dient een bergende capaciteit te hebben van 50 mm van het aangesloten verhard oppervlak (5 m³ per 100 m²). In de standleiding van de dakafvoer dient een bladafscheider geplaatst te worden en voor de infiltratievoorziening dient een zandvang te worden aangebracht. De overloop van de infiltratievoorziening mag aangesloten worden op het gemeentelijk riool.



- b. Als blijkt onderzoek geconstateerd wordt dat de bodem niet geschikt is voor infiltratie dient het regenwaterriool te zijn aangesloten op een open of gesloten bergingsvoorziening met een bergende capaciteit van 50 mm van het aangesloten verhard oppervlak. In de standleiding van de dakafvoer dient een bladafscheider geplaatst te worden en voor de bergingsvoorziening dient een zandvang te worden aangebracht. De afvoer van de bergingsvoorziening mag aangesloten worden op het gemeentelijk riool en dient te worden geknepen door middel van een regenwaterriool met een diameter van 100 mm.
- c. het afvalwater afkomstig van toiletten, spoelbakken e.d. aansluiten via het vuilwaterriool op het gemeentelijk riool. Schroputjes dienen tevens op het vuilwaterriool te worden aangesloten.

Voor dit plan betekent dat er - wegens de goede doorlatendheid van de bodem - een infiltratievoorziening zal worden aangelegd, waarbij bladafschers in de afvoer moeten worden geplaatst en waarbij 50 mm moet worden geborgen in de infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening zal verder technisch worden uitgewerkt in de bouwaanvraag.

2.7 Archeologie

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven is een deel van de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' en het andere deel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'. Archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte groter dan 2.500 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie - 4') respectievelijk 10.000 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie - 5'). De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 736 m², waarvan slechts een deel wordt bebouwd/verstoord i.v.m. bebouwing, verharding en een infiltratievoorziening. Het verstoringsoppervlakte als gevolg van dit bouwplan is derhalve aanzienlijk kleiner dan 2.500 m² waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

2.8 Flora en fauna

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient aannemelijk te worden gemaakt dat de stikstofdepositie op omliggende N2000-gebieden geen negatieve effecten heeft op die natuurgebieden.

Onderhavig plan

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten.

Soortenbescherming

Aangaande de soortenbescherming kan het volgende worden aangegeven. Het perceel bestaat uit grasland en laag opgaande struiken aan de zijde van de weg. Er zijn geen bomen aanwezig. De ontwikkeling van deze woning vindt plaats op een plek langs een drukke ontsluitingsweg naar het centrum van Brunssum, die omsloten wordt door grondgebonden woningen en appartementencomplexen met bijbehorende tuinen. Het voorkomen van beschermde soorten is gelet op deze omgeving niet waarschijnlijk. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is hierdoor weinig zinvol. Er is hieromtrent advies gevraagd bij een ecologisch adviesbureau. Dit advies is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Er mag op basis van dit advies worden aangenomen dat als gevolg van dit plan geen verstoring plaatsvindt van beschermde soorten.



Gebiedsbescherming

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht geworden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

Ten aanzien van het onderhavige plan zijn de effecten van bouwactiviteiten vrijgesteld van de natuurwetgeving. Het gaat in dit plan alleen om de 'gebruiksfase' van de toevoeging van de woning. Gelet op de beperkte verkeersaantrekkende werking van de woning (gemiddeld 8 verkeersbewegingen per etmaal volgens CROW-uitgave 381 in categorie koopwoning vrijstaand/matig stedelijk gebied/schil centrum) kan worden geconcludeerd dat de invloed hiervan te verwaarlozen is. Samen met het gegeven dat de N2000-gebieden in de omgeving op relatief grote afstand zijn gelegen en dat de locatie centraal in Brunssum ligt, kan geconcludeerd worden dat dit bouwplan niet zal leiden tot negatieve gevolgen voor de stikstofdepositie op voornoemd Natura2000-gebied.

2.9 Overige milieuaspecten

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van trillinggevoelige objecten. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Onderhavig bouwplan voorziet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.



Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van een levensloopbestendige woning. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van één levensloopbestendige bungalow (koopwoning). De woning wordt gerealiseerd op een onbebouwd perceel dat de overgang vormt tussen de bungalows langs de Raadhuisstraat en de appartementencomplexen langs de Olympiade. De woning sluit volledig aan op de aansluitende bungalows langs de Raadhuisstraat. De woning past goed binnen deze omgeving omdat sprake is van een overwegend woongebied. Door de bouw van deze woning is, vanwege de positionering van de woning op het perceel en de keuze van de gevelopeningen, geen sprake van onevenredige privacybelemmeringen voor de aanliggende woningen. Het plan leidt bovendien niet tot een toename van de parkeerbehoefte in de buurt omdat de parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt opgelost. Er is resumerend geen sprake van negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van dit plan.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg, het waterschap Limburg en brandweer. Deze overlegreacties en de reactie daarop van de gemeente zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing ('Reactie vooroverleg'). Op basis van deze reacties is een tekstuele aanpassing doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen hebben van 18 januari tot en met 28 februari 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.12 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald op initiatiefnemer.



3 Motivering

Külter Projectmanagement & Ontwikkeling heeft het plan opgevat op de locatie Raadhuisstraat ongenummerd, tussen de panden Raadhuisstraat 30 en het naastgelegen appartementencomplex aan de Olympiade, een vrijstaande woning te realiseren. Het initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Centrum' (vastgesteld d.d. 14.04.2015). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend woningen worden opgericht in een daarvoor op de verbeelding van het plan aangegeven bouwvlak. Op de voorliggende locatie is geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is volgens de regels van het plan uitsluitend 'bestaand wonen' toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het initiatief derhalve niet toegestaan.

De gemeente Brunssum wil de realisering van de beoogde woning mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan in het voorliggende geval door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voorziet in woningbouw voor de doelgroep senioren, waarvoor extra woningen noodzakelijk zijn;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde bouwplan voor één woning aan de Raadhuisstraat ong. te Brunssum in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

